



Kanton Zürich
Gemeinde Wald

Arealentwicklung Sportplatz Laupen

AUSSCHREIBUNG BAURECHT

Grundlagen für ein Baurechtsangebot



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341121 – 21.4.2024

Auftraggeber

Gemeinde Wald

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Cédric Arnold

Titelbild

Luftbild GIS ZH mit Überlagerung AV-Daten

Inhalt

1	ANLASS	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Absicht	6
1.3	Verfügbare Flächen	7
2	ALLGEMEINE HINWEISE ZUR AUSSCHREIBUNG	8
2.1	Baurechtsgeberin und Verfahrensart	8
2.2	Beurteilungsgremium	8
2.3	Verfahrensleitung und Administration	9
2.4	Ausschluss	9
3	ABLAUF UND TERMINE	9
4	RAHMENBEDINGUNGEN BAURECHTSVERTRAG	10
5	BESTIMMUNGEN	12
5.1	Teilnahmeberechtigung	12
5.2	Unterlagen für die Anbieter	12
5.3	Fragestellungen	12
5.4	Einzureichende Unterlagen	13
5.5	Vorprüfung	13
5.6	Beurteilung	14

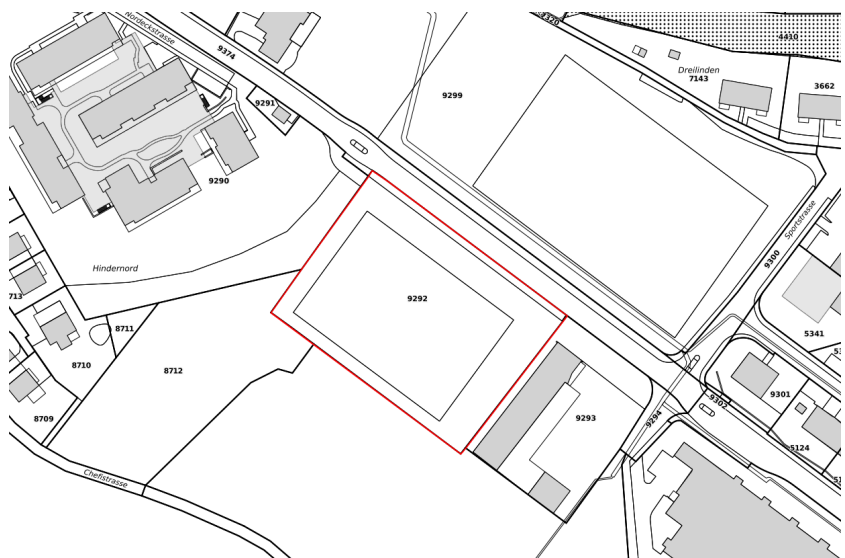
1 ANLASS

1.1 Ausgangslage

Arealmerkmale

Das Grundstück Kat. Nr. 9292 an der Laupenstrasse befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wald. Das Areal liegt im Übergangsbereich zwischen den beiden Ortsteilen Wald und Laupen. Die Parzelle ist Teil des heutigen Sportplatzes Laupen, der aus zwei Fussballfeldern beidseitig der Laupenstrasse besteht. Die Gemeinde hat ein neues Sportstättenkonzept entwickelt. Dieses sieht u.a. weitere Fussballfelder im Bereich Neuhaus in Laupen vor, weshalb das Juniorenfussballfeld auf Kat. Nr. 9292 nicht mehr benötigt wird.

Situation



Erschliessung

Die Laupenstrasse, die das Areal nördlich begrenzt, ist eine Staatsstrasse. Diese dient heute auch der Erschliessung des Grundstücks. Mit dem kantonalen Tiefbauamt wurden verschiedene künftige Erschliessungsszenarien besprochen. Eine rückwärtige Erschliessung oder eine gemeinsame Erschliessung mit einem Nachbargrundstück ist nicht möglich. Der Kanton hat schriftlich die Bewilligung für eine Erschliessung ab der Laupenstrasse in Aussicht gestellt. Ein verkehrstechnisches Gutachten hat zudem ergeben, dass bei der angestrebten Nutzung kein Linksabbieger notwendig sein wird. Der Kanton hat dies in seiner Stellungnahme bestätigt. Das Richtkonzept (Beilage 4) zeigt die ungefähre Dimensionierung und Lage der möglichen neuen Ein- und Ausfahrt auf.

Mit der Bushaltestelle «Wald ZH, Sportstrasse», die nur wenige Meter entfernt liegt, besteht auch eine angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Die Buslinie 885, welche zwischen Rapperswil und Atzmännig verkehrt, bedient die Haltestelle im 30-Minuten-Takt. Zu den Hauptverkehrszeiten wird die Bushaltestelle sogar dreimal in der Stunde und pro Richtung bedient.

Zonenplan

Auszug Art. 51.1 BZO

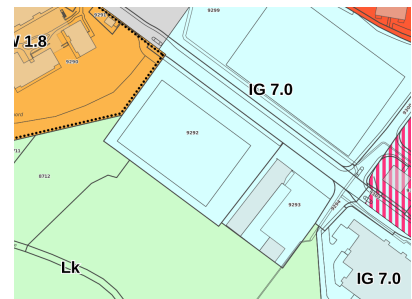
Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Areal der Industrie- und Gewerbezone IG 7.0 zugewiesen. Es gelten folgende Grundmasse:

Baummassenziffer	(max.)	7.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	(min.)	10%
Gebäudehöhe	(max.)	13.5 m
Firsthöhe	(max.)	4.5 m
Grenzabstand	(min.)	3.5 m

Gegenüber der nordwestlich angrenzenden Wohnzone ist abweichend zu Art. 51.1 BZO ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.



Luftbild



Zonenplan

Belasteter Standort

Das Areal ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Der Standort diente als Ablagerungsstandort und gilt als belastet, ist jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Die Gemeinde hat den Boden untersuchen lassen (vgl. Beilage 5). Die Untersuchung hat ergeben, dass die Auffüllung eine Mächtigkeit von rund 0.7 m hat und die Untergrenze bei 0.8 bis 1 m unter Terrain liegt. Die Gemeinde Wald übernimmt in Absprache mit dem künftigen Baurechtsnehmer bzw. den künftigen Baurechtsnehmern sämtliche Kosten für die Entsorgung des belasteten Erdmaterials.

Arealinterne Erschliessung

Mehrere Zu- und Wegfahrten auf die Laupenstrasse sind nicht möglich. Bei einer Vergabe an mehrere einzelne Baurechtsnehmer oder lediglich einer Teilfläche wird eine interne Erschliessungsstrasse notwendig. Die Baurechtsflächen sollen bei mehreren Baurechtsnehmern so angeordnet werden, dass eine möglichst geringe Erschliessungsfläche resultiert. In Absprache mit dem künftigen Baurechtsnehmer bzw. den künftigen Baurechtsnehmern übernimmt die Gemeinde Wald sämtliche Kosten für die Erstellung der notwendigen Erschliessung (Strassen, Kanalisation und Wasserversorgung). Die Stromversorgung wird über Anschlussgebühren finanziert.

1.2 Absicht

Absicht des Gemeinderats

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Grundstück Kat. Nr. 9292 an einen oder mehrere Baurechtsnehmer abzutreten, um eine zonenkonforme und der Lage entsprechende Nutzung realisieren zu können. Die massgebliche Grundstücksfläche der gesamten Parzelle beträgt 6'686 m².

Aus Sicht der Gemeinde ist eine ortsbildgerechte Gewerbe- oder Industrieüberbauung erwünscht. In einer vorgängigen Studie wurde das Potenzial für einen Grossbetrieb, für KMU mit Verkaufsflächen und Ansätze mit Gewerbeboxen eruiert (vgl. Beilage 3).

Ausschreibung Baurecht

Um geeignete Bauträger bzw. Baurechtsnehmer zu finden, bietet die Gemeinde das Areal interessierten Nutzern im Baurecht an. Die Baurechtsangebote können das ganze Grundstück oder Teilflächen umfassen.

Mit der Baurechtsausschreibung sollen die künftigen Nutzungen, die Flächenbedürfnisse und die Höhe der Baurechtsangebote geklärt werden. Die Resultate werden nachfolgend in einem oder mehreren Baurechtsverträgen fixiert. Baurechtsverträge sind der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Das Resultat dient somit dem Gemeinderat und der Gemeindeversammlung als Grundlage für die Beschlussfassung.

1.3 Verfügbare Flächen

Unterteilung in Teilflächen

Die Gemeinde möchte flexibel auf die Nachfrage reagieren können und einem möglichst breiten Kreis an Interessenten entgegenkommen. Aus diesem Grund können individuelle Angebote eingereicht werden mit unterschiedlichen Flächengrössen.

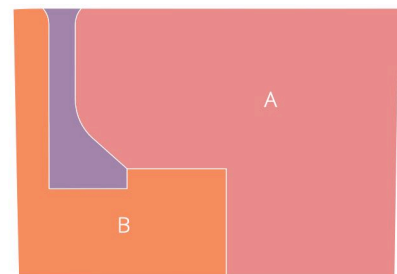
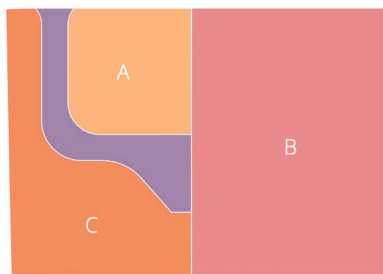
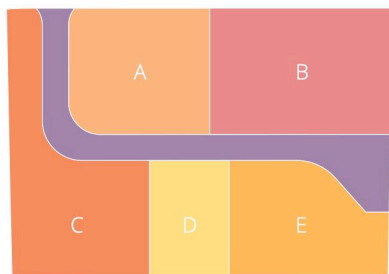
Die Gemeinde ist bereit, die Parzelle flexibel gemäss der effektiven Nachfrage in Teilflächen zu unterteilen. Um die Erschliessungsfläche zu minimieren, soll die grösste Teilfläche im hinteren Teil der Parzelle platziert werden. Die notwendige Erschliessung wird durch die Gemeinde als Vorleistung erstellt.

Grenzbaurecht

Um eine effiziente, möglichst zusammenhängende Bebauung zu ermöglichen, haben sämtliche Baurechtsnehmenden einander zwingend ein gegenseitiges Grenzbaurecht einzuräumen. Wenn immer möglich und aus betrieblichen Gründen vertretbar, ist dieses auch zu nutzen und das oberirdische Volumen ist in möglichst einfachen und kompakten Baukörpern zusammenzufassen.



Potenzialskizze mit fiktiver Parzellierung



Skizzen möglicher Parzellierungsvarianten

2 ALLGEMEINE HINWEISE ZUR AUSSCHREIBUNG

2.1 Baurechtsgeberin und Verfahrensart

Baurechtsgeberin

Baurechtsgeberin ist die Gemeinde Wald, vertreten durch den Gemeinderat Wald.

Öffentliche Ausschreibung

Das Grundstück wird öffentlich in den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde, bei der Standortförderung Zürcher Oberland und auf simap.ch zur Vergabe im Baurecht ausgeschrieben.

Da es sich bei dieser Ausschreibung um keine Arbeitsvergabe handelt, untersteht das Verfahren nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es besteht somit auch keine Rekursmöglichkeit gegen die Ausschreibung und die Entscheide dieses Verfahrens.

Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Vergütung

Für die Abgabe eines Angebots wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Sie dienen der Bestimmung des/der Baurechtsnehmer/s. Alle Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

2.2 Beurteilungsgremium

Zusammensetzung

Die Angebote, die Flächenbedürfnisse und die beabsichtigten Nutzungen werden durch das Beurteilungsgremium geprüft. Dieses stellt dem Gemeinderat den Antrag für die Vergabe des Baurechts mit Realisierung der genannten Nutzung. Folgende Personen sind stimmberechtigt:

Stimmberechtigte

- Urs Cathrein, Vorsteher Finanzen und Liegenschaften, Vorsitz
- Ernst Kocher, Gemeindepräsident
- Rico Croci, Vorsteher Raumentwicklung und Bau

Weitere Berater/Experten

- Marco Gremlin, Bereichsleiter Liegenschaften

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Berater und Experten beizuziehen.

Unterstützt wird das Beurteilungsgremium durch das Planungsbüro SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG.

2.3 Verfahrensleitung und Administration

Organisation durch
SUTER • VON KÄNEL • WILD

Die Vorbereitung und Begleitung der Baurechtsausschreibung sowie die Prüfung der einzureichenden Unterlagen erfolgen durch das Planungsbüro SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich.

Ansprechpersonen

Für Auskünfte während des Verfahrens steht Ihnen Cédric Arnold zur Verfügung: Telefon: 044 315 30 35, E-Mail: cedric.arnold@skw.ch

2.4 Ausschluss

Gründe für Ausschlüsse

Nicht termingerecht eingehende Unterlagen und Baurechtsangebote werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Angebote können ebenfalls von der Beurteilung ausgeschlossen werden, wenn sie unleserlich oder sonst in einer Art und Weise nicht beurteilbar sind, in wesentlichem Masse gegen die vorgegebenen Rahmenbedingungen verstossen oder unlauteres Handeln erwiesen ist.

Ferner werden Angebote, welche die in Kap. 5.1 genannten Anforderungen zur Teilnahmeberechtigung nicht erfüllen, von der Beurteilung ausgeschlossen.

3 ABLAUF UND TERMINE

Ausschreibung

ab 29.4.2024 Publikation auf simap und im amtlichen Publikationsorgan
(Bezug der Unterlagen auf www.simap.ch)

bis 13.5.2024 Einreichung von Fragen

21.5.2024 Beantwortung der Fragen

24.6.2024 Abgabe Angebot mit Flächenangaben und beabsichtigter Nutzung des Baurechtsgrundstückes

bis 1.7. 2024 Vorprüfung

3.7. 2024 Beurteilung der Angebote

19.8. 2024 Bestätigungsbeschluss zur Vergabe des Baurechts durch den Gemeinderat

26.8. 2024 Versand Beschluss Gemeinderat

Weiteres Vorgehen

bis Nov. 2024 Erstellung Baurechtsvertrag

Jan. 2025 Verabschiedung Baurechtsvertrag zuhanden RPK und Gemeindeversammlung

Frühling 2025 Gemeindeversammlung zur Vergabe des Baurechts

4 RAHMENBEDINGUNGEN BAURECHTSVERTRAG

Eckwerte Baurechtsvertrag

Nachfolgend sind die wichtigsten Eckwerte des Baurechtsvertrages erwähnt. Die Anbieter haben einen Entwurf des Baurechtsvertrages auf der Basis der Eckwerte abzugeben. Ergänzungen sind erlaubt und erwünscht. Insbesondere wird auch ein Vorschlag erwartet, wie mit teuerungsbedingten Veränderungen umgegangen wird, welche Einfluss auf den Baurechtszins haben.

Im Anschluss an die Ausschreibung werden die Baurechtsverträge bzw. der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Wald und den/ dem ausgewählten Anbieter/n ergänzt, beraten und fertiggestellt. Die Vergabe des Baurechts erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen nach Abschluss des Verfahrens.

Der Baurechtsvertrag bzw. die Baurechtsverträge müssen durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden.

Baurechtsgeberin

Politische Gemeinde Wald,
vertreten durch den Gemeinderat Wald, Bahnhofstrasse 6,
8636 Wald – nachstehend «Baurechtsgeberin» genannt.

Baurechtsnehmerin

Noch offen
- nachstehend «Baurechtsnehmerin» genannt.

Beschrieb des Baurechtsobjekts

Das Grundstück Kat. Nr. 9292 an der Laupenstrasse, im Umfang von insgesamt 6'686 m² ist unbebaut und liegt in der Zone IG 7.0. Das Grundstück wird zurzeit als Fussballplatz genutzt. Unter Angabe der Quadratmeter können Teilflächen der Parzelle beansprucht werden.

Minimales Baurechtsangebot

Der Landwert wird gemäss Schätzung der Nova Bautreuhand AG auf Fr. 530.-/m² für erschlossenes Bauland festgesetzt. Aus Sicht des Gemeinderats ist dies ein marktgerechter Landwert, der bei der Kalkulation des Baurechtsangebotes nicht unterschritten werden soll.

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt aktuell seit 2.12.2023 1.75 %. Der Gemeinderat erwartet für die Berechnung des Baurechtszinses einen deutlich höheren Basiszinssatz.

Baurechtsdauer

Das Baurecht beginnt mit dem Eintrag im Grundbuch und endet vorbehaltlich weiterer Absprachen nach 50 Jahren.

Baurechtsübertragung	Die Baurechtsübertragung erfolgt nach dem rechtsgültigen Gemeindeversammlungsbeschluss, der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrags und dem Eintrag des Baurechtsvertrags im Grundbuch.
Zahlungsweise des Baurechtszinses	<p>Erstmals bei Inkrafttreten des Baurechtsvertrags hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins pro rata per Datum des Beginns der Baurechtszinspflicht bis Jahresende zu leisten.</p> <p>In den Folgejahren ist der jährliche Baurechtszins jeweils bis zum 31.1. zu leisten.</p>
Sicherungspfandrecht	Die Baurechtsnehmerin sichert den Anspruch der Baurechtsgeberin auf den Baurechtszins gemäss Art. 779i Abs. 1 ZGB durch eine Grundpfandverschreibung in der Form einer Maximalhypothek in der Höhe von Fr. (noch offen) ab, entsprechend dem dreifachen jährlichen Baurechtszins, lastend im ersten Rang auf dem Baurecht.
Ordentlicher Heimfall	Sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Baurechtsdauer der Baurechtsgeberin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstücks. Der Zustandswert der Bauten ist angemessen zu entschädigen.
Vorzeitiger Heimfall	Die Parteien anerkennen die gesetzliche Regelung, wonach, wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt, die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779f ZGB).
Vorkaufsrecht	Der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin steht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB während der ganzen Dauer des Baurechts ein Vorkaufsrecht am Baurecht zu. Der Zustandswert der Bauten ist in diesem Fall angemessen zu entschädigen.
Gebühren	Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte bezahlt. Die Parteien haften dafür solidarisch.

5 BESTIMMUNGEN

5.1 Teilnahmeberechtigung

Investor

Als Baurechtsnehmer können Firmen, Pensionskassen, Genossenschaften, Verbände, Vereine, Kollektive von Privatpersonen, Einzelpersonen usw. mit Sitz in der Schweiz auftreten.

Befangenheit

Alle involvierten Personen eines Baurechtsnehmers müssen von den Personen des Beurteilungsgremiums unabhängig sein. Ausgeschlossen von der Teilnahme sind Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Mitglied der Verfahrensleitung in einem beruflichen Abhängigkeits-, beziehungsweise Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind. Die Verantwortung dafür, beim Vorliegen einer der oben genannten Abhängigkeiten nicht teilzunehmen, liegt bei den Teilnehmenden.

5.2 Unterlagen für die Anbieter

Verzeichnis der Unterlagen

Die Unterlagen werden digital zur Verfügung gestellt. Download unter www.simap.ch

- Beilage 1: Ausschreibung Baurechtsangebot (vorliegend)
- Beilage 2: Angebotsformular (.pdf, .docx)
- Beilage 3: Bebauungs- und Erschliessungsstudie Areal Sportplatz Laupen (.pdf)
- Beilage 4: Richtkonzept Ein-/Ausfahrt Laupenstrasse (.pdf)
- Beilage 5: Abfallrechtliche Untersuchung (.pdf)

5.3 Fragestellungen

Termine für Fragen und Antworten

Zur Ausschreibung können per E-Mail Fragen gestellt werden. Diese Fragen müssen bis zum **13.5.2024, 12.00 Uhr**, bei SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG (cedric.arnold@skw.ch) eingetroffen sein. Die Fragenbeantwortung wird allen Anbietern am **21.5.2024** per E-Mail zugestellt.

5.4 Einzureichende Unterlagen

Eingabetermin

Die Eingabe des vollständigen Angebots muss bis spätestens am **24.6.2024, 16 Uhr** (Poststempel nicht massgebend) am Eingabeort erfolgen.

Eingabeort

Das verschlossene Angebots-Couvert ist mit dem Vermerk **«Baurechtsangebot Sportplatz Laupen»** an folgende Adresse zu senden:

Marco Gremlı
Bereich Liegenschaften
Bahnhofstrasse 6
Postfach 364
8636 Wald ZH

Angebot

Folgende Unterlagen sind in einem verschlossenen Couvert vollständig einzureichen.

- Angebotsformular
- Grobterminplan mit Angaben zur Projektierung und Ausführung
- Entwurf Baurechtsvertrag
- Bonitätsnachweis des Baurechtsnehmers:
 - Handelsregisterauszug
 - Statuten oder Anlagerichtlinien
 - Bericht/Bestätigung einer Bank/Revisionsstelle o. Ä., dass die Finanzierung des Bauprojektes in der erwarteten Grössenordnung realistisch ist
 - Aktueller Betreibungsregisterauszug, welcher die Zeitspanne 2017 bis 2023 abdeckt

Digitale Unterlagen

Alle Unterlagen zum Angebot sind zusätzlich auf einem USB-Stick abzugeben.

5.5 Vorprüfung

Kriterien der Vorprüfung

- Fristgerechte Abgabe der Unterlagen
- Vollständigkeit und Beurteilbarkeit der Unterlagen
- Erfüllung der Vorgaben
- Bewertung vorteilhaftestes Angebot im Vergleich mit anderen Angeboten

5.6 Beurteilung

Z1 Beurteilung Baurechtsangebot

Baurechtsangebot	Gewichtung 70 %
<ul style="list-style-type: none">• Angebotener Landwert• Höhe Baurechtszinsangebot• Plausibilität des Angebots• Inhalt Entwurf Baurechtsvertrag• Bonität des Bauträgers	

Z2 Beurteilung Nutzungsart

Nutzungsart	Gewichtung 30 %
<ul style="list-style-type: none">• Verträglichkeit der Nutzungsart mit Umgebung• Kompatibilität mit anderen Angeboten in Bezug der gewünschten Flächenzuteilung	

Vorgehen

Es ist vorgesehen, in einem ersten Schritt die Baurechtsangebote inkl. Flächenbedarf und Nutzungsart zu beurteilen und zu bewerten.

In einem zweiten Schritt werden die verschiedenen Angebote einander gegenübergestellt und deren Kompatibilität geprüft. Es werden Baurechtsnehmer gesucht, die in Kombination die beste Gesamtwertung erhalten. Grössere überschüssige Flächen sind zugunsten von besonders vorteilhaften Angeboten denkbar, falls eine spätere Baurechtsvergabe dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Restflächen

Bei ungünstigen Restflächen (Form und Grösse), welche zu einem späteren Zeitpunkt kaum noch vergeben können, behält sich die Baurechtsgeberin vor, vor Vergabe des Baurechts Nachverhandlungen mit den potenziellen Baurechtsnehmern zu führen, um diese Flächen bei den potenziellen Baurechtsnehmern zu platzieren.